Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 694201
Zaaknummer: 830203

Houten, 11 juni 2024

gemeente Houten

Onderwerp:
Startnotitie Herontwikkeling Sociaal Cultureel Centrum De Grund

Beslispunten:
1. In te stemmen met de Startnotitie Herontwikkeling SCC De Grund.

Samenvatting
Omdat Sociaal-cultureel Centrum (SCC) De Grund in slechte bouwkundige staat verkeert en de herstelkosten hoog zijn, is al in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 vastgelegd dat het gebouw moet wijken voor betaalbare woningen voor met name senioren. Daarbij is vastgelegd dat het plan in nauw overleg met omwonenden tot stand moet komen en dat het wordt afgestemd op de kwaliteiten van het Amaliapark.
Met de herontwikkeling van De Grund kunnen ca. 30 appartementen aan de Houtense woningvoorraad worden toegevoegd en kan de doorstroming op de woningmarkt worden bevorderd.

Met de huidige gebruikers wordt gezocht naar alternatieve huisvesting. Sloop en nieuwbouw op De Grund zal pas starten als er voor deze partijen een redelijke oplossing is gevonden. De gesprekken hierover zijn nog niet afgerond en de plannen hieromtrent nog niet definitief. Hiervoor zal een apart raadvoorstel worden opgesteld met varianten, kosten en de financiële dekking.

De inbreng van omwonenden en andere belangstellenden is zo goed mogelijk verwerkt in de voorliggende startnotitie (zie bijlage 1a).

Aanleiding
In de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 staat dat De Grund gesloopt mag worden en plaats moet maken voor woningen. In de Woonvisie 2021-2030 is aangegeven dat er een tekort is aan woningen, onder andere voor senioren. De planontwikkeling is gestart en voordat er bouwers, ontwikkelaars of een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gevraagd kan worden een aanbieding te doen, is de werkwijze dat de gemeenteraad eerst de kaders vaststelt in de vorm van een startnotitie. De uitgangspunten in de startnotitie zijn de kaders waarbinnen de genoemde partijen een plan kunnen realiseren.

Beoogd effect
Het vaststellen van de ruimtelijke en programmatische kaders waarbinnen de herontwikkeling De Grund kan plaatsvinden.

Argumenten per beslispunt
1.1 De Startnotitie bevat alle relevante kaders voor de herontwikkeling van De Grund.
Voor de herontwikkeling is het belangrijk dat de raad op een aantal onderwerpen de kaders vaststelt. Deze zijn nu in de startnotitie vastgelegd en zo kan gemeentelijk beleid zijn weerslag krijgen in het plan.
De startnotitie bevat kaders met betrekking tot het woonprogramma, stedenbouw, duurzaamheid, parkeren en verkeer, openbare ruimte en financiën. De kaders zijn gebaseerd op gemeentelijke, vastgestelde beleidsnotities, een stedenbouwkundige verkenning en de inbreng van de omwonenden.

1.2 Het plan sluit aan bij de Woonvisie 2021-2030 en de Doelgroepenverordening 2023.
In de Woonvisie is aangegeven dat er tot 2030 in Houten vraag is naar betaalbare woningen voor starters, gezinnen en senioren. Door ca. 30 betaalbare, levensloopbestendige appartementen voor senioren te bouwen wordt aan deze vraag tegemoetgekomen. Door aantrekkelijke woningen van verschillende grootte en prijs te bouwen en zo bewoners uit de omgeving en uit Houten te verleiden hiernaartoe te verhuizen, komt doorstroming op gang en krijgen ook de andere doelgroepen een kans een passende woning te betrekken.

Het vereiste woonprogramma voldoet aan de Doelgroepenverordening 2023 (66% betaalbare woningen en 34% vrijesector). Bij deze herontwikkeling is gekozen voor 30% sociale huur en 36% betaalbare koop. Zo is er sprake van een gevarieerd woningaanbod en kan ook worden voldaan aan de Woonvisie. Als een CPO een aanbieding doet, vervalt de eis om sociale en/of betaalbare woningen te bouwen.

1.3 Met de bouw van een ontmoetingsruimte wordt ontmoeting en nabuurschap bevorderd.
In de startnotitie is ook een ontmoetingsruimte opgenomen. Deze ruimte komt ter beschikking van de bewoners van het nieuwe gebouw en zal de ontmoeting en het nabuurschap tussen bewoners bevorderen.

1.4 Met ca. 30 appartementen is er sprake van een haalbaar plan.
Met een programma van ca. 30 sociale huur-, betaalbare en vrije sector-koopappartementen is een gebouw met een half-verdiepte parkeergarage en een ontmoetingsruimte ruimtelijk en financieel haalbaar. De gemaakte en nog te verwachten kosten voor het bouwrijp maken ten laste van de GREX zijn hiermee gedekt.

1.5 De startnotitie is met participatie van omwonenden tot stand gekomen.
Zowel fysiek (via een inloopavond november ’23) als digitaal (via Houtenpraatmee) konden omwonenden en andere belangstellenden hun ideeën en opmerkingen voor de herontwikkeling van De Grund aan de gemeente bekendmaken. Ook bewonersgroep Amaliapark heeft haar inbreng geleverd. Deze zijn samengevoegd in de "Vraag- en antwoordnotitie bewonersavond 8 november 2023, Herontwikkeling SCC De Grund, De Poort 77" d.d. 29 januari 2023 (bijlage 1a2).

1.6 Het plan is binnen de uitgangspunten van het Houtense DNA te realiseren.
De startnotitie sluit aan bij het Houtens DNA en er is een plan binnen deze uitgangspunten te realiseren.
Het groen en de bomen in en om het plangebied worden gerespecteerd. Het plan ligt aan het fietspad langs De Poort en is daarmee uitstekend ontsloten voor de fiets en het station is met de fiets goed bereikbaar. Door aansluiting te zoeken met het historisch karakter van Het Oude Dorp wordt het gebouw onderdeel van deze wijk en haar identiteit. Door het gebouw niet te groot en te hoog te maken behoudt het een menselijke maat.
Om input op te halen voor de startnotitie is de participatie reeds gestart en deze zal gedurende het planproces worden gecontinueerd voor voldoende draagvlak en betrokkenheid. De startnotitie is opgesteld met inbreng van verschillende beleidsdisciplines uit de gemeentelijke organisatie. Door een ontmoetingsruimte in het plan op te nemen wordt ontmoeting en nabuurschap gefaciliteerd. Tijdens het gehele planproces houdt de gemeente de regie door vooraf voorwaarden te stellen en toe te zien op de naleving hiervan.

1.7 De startnotitie sluit aan bij de Motie “Herontwikkeling De Grund” van 7 oktober 2021 bij het raadsvoorstel Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 (bijlage 1b).
In de aangenomen motie “herontwikkeling De Grund” heeft de raad het college gevraagd woningen te bouwen, met name voor ouderen en zo mogelijk uit te gaan van een bewonersinitiatief. Daarbij moet het plan afgestemd worden op de kwaliteit van het omliggende gebied. In de startnotitie zijn alle aangedragen elementen opgenomen.

Groen en Biodiversiteit

De startnotitie maakt een bouwplan mogelijk dat het direct omliggende groen en het Amaliapark respecteert. Ook zal er natuur inclusief gebouwd worden zodat er ook in/bij het gebouw voldoende nestgelegenheid wordt gecreëerd voor vogels en vleermuizen.
In het huidige te slopen gebouw zijn geen nesten of verblijfsplekken van vleermuizen aangetroffen en hiervoor hoeven dus geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Kanttekeningen

1.1 De herhuisvesting van de huidige huurders van De Grund is nog niet afgerond.
Er zijn nog geen definitieve afspraken en plannen voor de herhuisvesting van de huidige huurders. Voordat De Grund gesloopt kan worden, moeten de betreffende huurders een nieuwe plek hebben. Hiervoor wordt een apart raadvoorstel aan de raad voorgelegd.

1.2 De sloop van de SCC De Grund kan niet starten voordat de herhuisvesting van de huidige huurders is afgerond.

De planontwikkeling voor de nieuwbouw, waar de startnotitie onderdeel van uitmaakt, en de herhuisvesting van huidige huurders kunnen gelijktijdig verlopen om de doorlooptijd van het totale proces te verkorten.
Mocht blijken dat de herhuisvesting van een van de huurders vertraagt, dan loopt ook het herontwikkelingsproject in gelijke mate uit.

Participatie

Bij de gesprekken met bewoners rond de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 is de herontwikkeling van De Grund ook aan de orde geweest. Bij die gelegenheid hebben de omwonenden van De Grund zich georganiseerd in de Groep Amaliapark en hebben zij hun wensen t.a.v. de herontwikkeling geformuleerd.
Op 8 november 2023 heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarin alle omwonenden en andere belangstellenden gevraagd is hun ideeën en opmerkingen voor de herontwikkeling van De Grund aan de gemeente bekend te maken. Ook digitaal konden wensen reageren via ons platform Houtenpraatmee.nl. Deze zijn samengevoegd in de "Vraag- en antwoordnotitie bewonersavond 8 november 2023, Herontwikkeling SCC De Grund, De Poort 77" d.d. 29 januari 2023 (bijlage 1b). Samengevat waren de belangrijkste wensen:

- bouw 2 tot 4 bouwlagen, op de plek van het huidige gebouw;
- maak een ondergrondse parkeergarage;
- bouw betaalbare en aantrekkelijke seniorenappartementen;
- behoud de bestaande grote bomen rond De Grund.

In de startnotitie is zo veel mogelijk aan deze wensen tegemoet gekomen waarbij tevens zeker is gesteld dat een financieel en ruimtelijk haalbaar plan mogelijk blijft. De partij die de plannen zal uitwerken en realiseren zal dit nadrukkelijk in samenspraak met de omwonenden moeten doen. Dit wordt zo opgenomen in de te sluiten overeenkomst tussen deze partij en de gemeente.

E.e.a. ook ter invulling van de motie “Betrekken van omgeving bij herontwikkeling Grund” van 7 oktober 2021 bij het raadvoorstel ”Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030” (Bijlage 1c)

De adviescommissie Sociaal Domein (ASD) heeft een advies gegeven m.b.t. de invulling van het woonprogramma van De Grund (bijlage 1a3). Daarvan zijn een aantal elementen overgenomen. Alle woningen zijn levensloopbestendig, er is 30% sociale huur voorzien en er komt een gezamenlijke ruimte. Bij de verdere uitwerking zullen zorgorganisaties worden betrokken.

Financiën en formatie

Alle kosten worden gedekt uit de grondexploitatie herontwikkeling De Grund.
Het betreft hier alle in en externe plankosten, bouw- en woonrijp maakkosten. Ook zal een deel van de plankosten Visie Oude Dorp ten laste gebracht worden van de GREX Herontwikkeling De Grund. Ook een deel van de herhuisvestingskosten die gemaakt moeten worden voor herhuisvesting van KNA en VBH komt ten laste van deze GREX. Het college komt met een apart voorstel bij de raad terug voor de exploitatie van Enter en de herhuisvesting van KNA.

Communicatie

Als de raad de startnotitie heeft vastgesteld, zal deze op de betreffende pagina van www.houten.nl worden gezet en wordt er ook een bericht op Houtenpraatmee.nl geplaatst. Daarnaast krijgen de groep Amaliapark en de direct omwonenden een persoonlijk bericht dat de startnotitie is vastgesteld.

Voortgang

Na het vaststellen van de startnotitie zullen de aanbestedingsstukken worden samengesteld en wordt het plan op de markt gebracht.
In de aanbestedingsstukken zijn de uitgangspunten van de startnotitie verwerkt. Met de winnaar van deze aanbesteding zal de gemeente een grondverkoopovereenkomst sluiten. Deze partij zal het plan participatief verder uitwerken en een omgevingsvergunning aanvragen. Onderdeel van de vergunningprocedure is een bindend advies van de

gemeenteraad. Dit zal naar verwachting medio 2025 aan de orde zijn. Als alles volgens plan verloopt kunnen de woningen medio 2027 opgeleverd worden.

Houten, 11 juni 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester
A. Oortgiesen	G.P. Isabella

Bijlagen

1a Startnotitie Herontwikkeling De Grund d.d. 29 mei 2024 met
- 1a1 plangebied de Grund
- 1a2 Vraag- en antwoordnotitie inloopavond 8 november 2023.
- 1a3 Advies Adviesraad Sociaal Domein en
- 1a4 Reactie college op Adviesraad Sociaal Domein.

1b Motie 149-2021 “Herontwikkeling De Grund” van 7 oktober 2021 bij het raadsvoorstel Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030.

1c Motie 150-2021 “Betrekken van omgeving bij herontwikkeling Grund” van 7 oktober 2021 bij het raadvoorstel ”Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030”.

1d Motie 107 2121 “herhuisvesting KNA” van 6 april 2021.

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Rosa Molenaar
2e PoHo: Daan Vermeulen

Gewijzigd Raadsbesluit

Voorstelnummer: 694201

Onderwerp
Startnotitie Herontwikkeling Sociaal Cultureel Centrum De Grund

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2024 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met de *gewijzigde* Startnotitie Herontwikkeling SCC De Grund' *met als toevoeging aan het Woonprogramma, onderdeel doelgroep in de startnotie: Woonprogramma – 4. Ontmoetingsruimte ca. m2 bgo; inclusief lange termijnplan t.a.v. kosten, eigendom, beheer en gebruik van gemeenschappelijke ontmoetingsruimte (met al doel om de verbinding zowel intern als met de omgeving te bevorderen).*

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 24 september 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella